

## บรรณานุกรม

### ภาษาไทย

คณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ, สำนักงาน. คณะอนุกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัย.

รายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัย ปี 2533. กรุงเทพมหานคร, 2533.

ณรงค์ศักดิ์ ธนวิบูลย์ชัย และคณะ. เศรษฐศาสตร์ภูมิภาคและเมือง. มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช.

ถนอม อังคะวัฒนา. ปัจจัยในการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุดพักอาศัยของผู้มีรายได้สูงในเขตชั้นกลางถึงชั้นในของกรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2534.

ประชาชาติธุรกิจ. ทำเนียบธุรกิจอาคารชุด'89. กรุงเทพมหานคร: 2532.

\_\_\_\_\_. ทำเนียบธุรกิจอาคารชุด'90. กรุงเทพมหานคร: 2533.

\_\_\_\_\_. ทำเนียบธุรกิจอาคารชุด'91. กรุงเทพมหานคร: 2534.

\_\_\_\_\_. ทำเนียบธุรกิจอาคารชุด'92. กรุงเทพมหานคร: 2535.

ประพันธ์ เสวตนันท์. เศรษฐศาสตร์เมือง. กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์กรุงสยาม.

มานพ พงศทัต. รวมเรื่องอาคารชุดของประเทศไทย, 2527.

มานพ พงศทัต. "วิวัฒนาการของเมือง" รายงานการประชุมเรื่องการพัฒนากรุงเทพมหานครผสมผสานกับสิ่งแวดล้อม. กรุงเทพมหานคร: 2525.

มานพ พงศทัต. รูปแบบการไร้ที่ดินและโครงสร้างการสังคมนครกรุงเทพมหานคร. เอกสารประกอบการประชุมวิชาการเรื่อง กรุงเทพฯ 2545. กรุงเทพมหานคร: จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2526.

"เรื่องน่ารู้ถ้าจะอยู่คอนโด" คู่มือเลือกซื้อที่อยู่อาศัย 31 ฉบับพิเศษ, 2532.

สุภฤกษ์ มัลลิกะมาสย์. แนวโน้มการพัฒนาเคหการในเขตกรุงเทพมหานคร (ด้านตะวันออกและด้านตะวันออกเฉียงเหนือ). จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2525.

วงเดือน เกษสุภะ. การขยายตัวของหมู่บ้านจัดสรรกับปัญหาการขยายเมือง. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2528.

ภาษาอังกฤษ

Burgess, E.W. The Growth of the City Vol.1. Chicago : Originally Published as an article in Proceedings of the American Sociological Society, 1923.

Cooper and Ciare. Residential Dissatisfaction in Multi-family Housing. University of California, 1972.

Goodall, Brian. The Economics of Urban Area. Great Britain : Biddles Ltd., Guildford, 1974.

Lean, W. and Goodall, B. Aspect of Land Economics. London : The Estate Gazettes Limited, 1977.

Needham, B. How Cities Works. Pergamon Press, 1977.

Northam, R.M. Urban Geography. New York : John Wiley and Sons, 1975.

Ramanos, M.C. Residential Spatial Structure. Canada : D.C. Health & Company, 1976.

William, Alonso. Location and Land Use : Toward a General Theory of Land Rent. Honolulu East, West Center Press, 1964.

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ภาคผนวก

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ภาคผนวก ก.

แบบสอบถาม

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## แบบสอบถาม

ข้อมูลส่วนตัว

1. เพศ

 1.ชาย 2.หญิง

2. อายุ \_\_\_\_\_ ปี

3. สถานภาพสมรส

 1.โสด 2.แต่งงาน 3.หย่าร้าง 4.หม้าย

4. ระดับการศึกษา

 1.ต่ำกว่าชั้นมัธยมปีที่ 6 2.อนุปริญญา 3.ปริญญาตรี 4.ปริญญาโท 5.ปริญญาเอก

5. จำนวนสมาชิกในครอบครัว

ชาย \_\_\_\_\_ คน

หญิง \_\_\_\_\_ คน

6. สถานภาพการอยู่อาศัย

 1.อยู่คนเดียว 2.อยู่กับครอบครัว 3.อยู่กับครอบครัวและญาติพี่น้อง ระบุ \_\_\_\_\_ 4.อยู่กับเพื่อน

## 7. อาชีพของท่าน

1. เจ้าของธุรกิจ
2. รับราชการ/รัฐวิสาหกิจ
3. ผู้จัดการ/เจ้าหน้าที่ระดับบริหาร
4. อื่น ๆ \_\_\_\_\_

## 8. อาชีพของภรรยา

1. เจ้าของธุรกิจ
2. รับราชการ/รัฐวิสาหกิจ
3. ผู้จัดการ/เจ้าหน้าที่ระดับบริหาร
4. แม่บ้าน

## 9. รายได้ต่อเดือนของครอบครัว

1. ต่ำกว่า 35,000 บาทต่อเดือน
2. 35,000 - 50,000 บาทต่อเดือน
3. 50,001 - 100,000 บาทต่อเดือน
4. มากกว่า 100,000 บาทต่อเดือน

## 10. ภูมิลำเนาเดิมของท่าน

1. อยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร เขต \_\_\_\_\_
2. อยู่ต่างจังหวัด จังหวัด \_\_\_\_\_
3. อยู่ต่างประเทศ ประเทศ \_\_\_\_\_

## 11. เป็นที่อยู่อาศัยของตนเองแห่งแรกใช่หรือไม่

1. ใช่  2. ไม่ใช่

## 12. ลักษณะของที่อยู่อาศัยเดิม

1. บ้านเดี่ยว (หรือบ้านแฝด)  2. ทาวน์เฮ้าส์
3. แพลตหรืออพาร์ทเมนต์  4. คอนโดมิเนียม
5. อื่น ๆ.....

13. ที่อยู่อาศัยของบิดามารดาท่านในปัจจุบัน

1. กทม.
2. ภาคอื่น ๆ (ระบุ)
3. ต่างประเทศ

14. เหตุผลในการย้ายมาอยู่คอนโดมิเนียม (ตอบได้หลายคำตอบ)

1. ใกล้ที่ทำงาน โรงเรียนของบุตร ย่านศูนย์การค้า
2. มีบริการรักษาความปลอดภัย
3. ดูแลพื้นที่อาศัยเล็กลง ไม่ต้องทำความสะอาดมาก
4. มีบริการด้านการออกกำลังกายและสวนพักผ่อน
5. แยกครอบครัวออกมาอยู่
6. มีเพื่อนบ้านมากขึ้น
7. มีอากาศดีไม่มีเสียงรบกวน และเห็นทิวทัศน์
8. เสียค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษาที่อยู่อาศัยลดลง
9. มีบริการสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ เช่น ลิฟท์ เป็นต้น
10. อื่น ๆ \_\_\_\_\_

15. ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัย

1. เป็นเจ้าของ
2. เป็นผู้เช่า
3. เป็นผู้เช่าซื้อ
4. เป็นผู้อาศัย

16. ท่านมีคนรับใช้หรือไม่ (พักอาศัยอยู่ด้วย)

1. ไม่มี       2. มี \_\_\_\_\_ คน

ท่านมีคนขับรถหรือไม่ (พักอาศัยอยู่ด้วย)

1. ไม่มี       2. มี \_\_\_\_\_ คน

17. สถานที่ทำงานอยู่ที่ \_\_\_\_\_ ระยะทางประมาณ \_\_\_\_\_ กิโลเมตร  
 ออกเดินทางเวลา \_\_\_\_\_ ใช้เวลาในการเดินทางไปทำงานประมาณ \_\_\_\_\_ นาที  
 เดินทางโดยพาหนะ \_\_\_\_\_ ปัญหาการเดินทาง \_\_\_\_\_

18. สถานที่ทำงานของภรรยาอยู่ที่ \_\_\_\_\_ ระยะทางประมาณ \_\_\_\_\_ กิโลเมตร  
 ออกเดินทางเวลา \_\_\_\_\_ ใช้เวลาในการเดินทางไปทำงานประมาณ \_\_\_\_\_ นาที  
 เดินทางโดยพาหนะ \_\_\_\_\_ ปัญหาการเดินทาง \_\_\_\_\_

19. โรงเรียนของบุตรอยู่ที่ \_\_\_\_\_ ระยะทางประมาณ \_\_\_\_\_ กิโลเมตร  
 ออกเดินทางเวลา \_\_\_\_\_ ใช้เวลาในการเดินทางไปทำงานประมาณ \_\_\_\_\_ นาที  
 เดินทางโดยพาหนะ \_\_\_\_\_ ปัญหาการเดินทาง \_\_\_\_\_

20. ย่านการค้าบริการและพักผ่อนหย่อนใจที่นิยมไปใช้บริการเป็นประจำ

1. \_\_\_\_\_ ระยะทางประมาณ \_\_\_\_\_ กม. เวลาเดินทาง \_\_\_\_\_ นาที  
 นิยมไปใช้บริการใน 1. วันสุดสัปดาห์ 2. วันธรรมดา 3. ตามสะดวก
2. \_\_\_\_\_ ระยะทางประมาณ \_\_\_\_\_ กม. เวลาเดินทาง \_\_\_\_\_ นาที  
 นิยมไปใช้บริการใน 1. วันสุดสัปดาห์ 2. วันธรรมดา 3. ตามสะดวก
3. \_\_\_\_\_ ระยะทางประมาณ \_\_\_\_\_ กม. เวลาเดินทาง \_\_\_\_\_ นาที  
 นิยมไปใช้บริการใน 1. วันสุดสัปดาห์ 2. วันธรรมดา 3. ตามสะดวก

21. ท่านติดต่อธุรกิจที่คอนโดมิเนียมบ้างหรือไม่

1. ไม่  2. เป็นบางครั้ง  3. เป็นประจำ

22. ท่านมีเครื่องอำนวยความสะดวกในห้องพักคอนโดมิเนียมหรือไม่

เครื่องอำนวยความสะดวกเพื่อการทำงาน

- เครื่อง FAX จำนวน ..... เครื่อง  
 เครื่องถ่ายเอกสาร จำนวน ..... เครื่อง  
 โทรศัพท์มือถือ จำนวน ..... เครื่อง  
 คอมพิวเตอร์ จำนวน ..... เครื่อง



เครื่องอำนวยความสะดวกเพื่อการอยู่อาศัย

- โทรทัศน์ จำนวน ..... เครื่อง
- วีดีโอ จำนวน ..... เครื่อง
- เลเซอร์ดิสค์ จำนวน ..... เครื่อง
- วิทยุเทป/สเตอริโอ จำนวน ..... เครื่อง
- คอมแพคดิสค์ จำนวน ..... เครื่อง
- เครื่องปรับอากาศ จำนวน ..... เครื่อง
- ตู้เย็นจำนวน จำนวน ..... เครื่อง
- เครื่องซักผ้า จำนวน ..... เครื่อง
- เตอบนไมโครเวฟ จำนวน ..... เครื่อง
- เตารีดไฟฟ้า/เตาแก๊ส จำนวน ..... เครื่อง
- รถยนต์ \_\_\_\_\_ คัน

ศูนย์วิทยุทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

1. ห้องพักของท่านชื่ออะไร

- 1.ส่วนตัว       2.บริษัท

2. ท่านมีบ้านจำนวน \_\_\_\_\_ แห่ง

3. ขนาดพื้นที่ \_\_\_\_\_ ตารางเมตร

4. ลักษณะการใช้ประโยชน์การจัดพื้นที่ใช้สอยตามที่ท่านต้องการ

1. ห้องนอน \_\_\_\_\_ ห้อง

2. ห้องน้ำ \_\_\_\_\_ ห้อง

3. ห้องคนใช้ \_\_\_\_\_ ห้อง

4. ห้องครัว

5. ห้องรับแขก

6. ห้องทำงาน

7. ห้องเก็บของ

8. ลานซักล้าง

9. ที่ตากผ้า

10. ระเบียงห้อง

11. ที่วางคอมเพรสเซอร์เครื่องปรับอากาศ

12. อื่น ๆ \_\_\_\_\_ ห้อง ได้แก่ 1.....

2.....

3.....

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

5. ท่านเลือกห้องชุดด้วยเหตุผลใดบ้าง

1. มองเห็นทิวทัศน์ได้ดี
2. ไม่มีเสียงรบกวนจากข้างนอก
3. สามารถขึ้นลงรถยนต์ได้
4. ไม่มีแสงอาทิตย์ส่องในเวลากลางคืน
5. ไม่มีแสงอาทิตย์ส่องในเวลากลางวัน
6. อื่น ๆ \_\_\_\_\_

6. ท่านเสียค่าบริการส่วนกลาง เดือนละ \_\_\_\_\_ บาท

7. ท่านใช่เป็นบ้านถาวรหรือไม่

1. ใช่  2. ไม่ใช่

8. จากข้อ 8 ถ้าตอบว่าไม่ใช่ ท่านใช่เป็นที่อยู่อาศัยลักษณะ

1. พักชั่วคราวในวันทำงาน
2. พักชั่วคราวในวันหยุดสุดสัปดาห์

9. ถ้าท่านจะ เปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยใหม่ท่านจะ เลือกที่อยู่อาศัยใหม่แบบใด

1. คอนโดมิเนียม  2. บ้านเดี่ยว
3. ทาวน์เฮ้าส์  4. บ้านแฝด

10. ปัญหาการอยู่อาศัยในคอนโดมิเนียม

1. \_\_\_\_\_
2. \_\_\_\_\_
3. \_\_\_\_\_
4. \_\_\_\_\_
5. \_\_\_\_\_

ข้อมูลการให้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกของที่อยู่อาศัย

1. สิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคาร (กรุณาใส่เครื่องหมาย / ในช่องที่ต้องการ)

ลำดับความสำคัญต่อการอยู่อาศัย 1. สูงที่สุด 2. สูง 3. ปานกลาง 4. น้อย 5. น้อยที่สุด

	1	2	3	4	5
1. ลิฟท์					
2. ที่จอดรถ					
3. โทรทัศน์					
4. การรักษา ความสะอาด					
5. การรักษา ความปลอดภัย					
6. การบำรุงรักษา ประปา, ไฟฟ้า					
7. ร้านขายของ					
8. ร้านอาหาร					
9. ร้านเสริมสวย					
10. ร้านซักรีด					
11. ร้านหนังสือ					
12. อื่น ๆ					
- _____					
- _____					
- _____					
- _____					

2. ข้อมูลการให้บริการด้านการออกกำลังกายและการพักผ่อนหย่อนใจ

ลำดับความสำคัญต่อการอยู่อาศัย 1. สูงที่สุด 2. สูง 3. ปานกลาง 4. น้อย 5. น้อยที่สุด

	1	2	3	4	5
1. สนามเทนนิส					
2. สนามสควอช					
3. สนามแบดมินตัน					
4. สนามเกอร์					
5. ห้องเกมส์					
6. สระว่ายน้ำ					
7. สนามวิ่งออกกำลังกาย					
8. ห้องอบไอน้ำ					
9. ห้องออกกำลังกาย					
10. สนามเด็กเล่น					
11. สวนหย่อม					
12. ห้องประชุม/จัดเลี้ยง					
13. ห้องอ่านหนังสือ					
14. อื่น ๆ					
- _____					
- _____					
- _____					
- _____					



ภาคผนวก ข.

ตัวอย่างโครงการคอนโดมิเนียมริมแม่น้ำเจ้าพระยา

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตัวอย่างโครงการคอนโดมิเนียมบริเวณริมน้ำ

1. ชื่อ และที่ตั้งโครงการ

ชื่อโครงการ "BANGKOK RIVER MARINA TOWER"

ชื่อย่อ BRM. TOWER

สถานที่ตั้ง ถนนจรัลสนิทวงศ์ ระหว่างซอย

70-71 เขตบางพลัดห่างจากสี่แยกสะพานกรุงธนไปทางสะพานพระราม 6 ประมาณ 1 กิโลเมตร เยื้องวัดสุทธภัย ทางเข้ากว้าง 10 เมตร ติดถนนจรัลสนิทวงศ์ด้านในติดแม่น้ำเจ้าพระยา กว้าง 86 เมตร เนื้อที่รวม 9-3-61 ไร่ (ไม่รวมทางเข้ากว้าง 10 เมตร ยาวประมาณ 135 เมตร) สภาพที่ดินเดิมเป็นสวนไม้ยืนต้น

บริเวณรอบที่ตั้งโครงการเป็นสวน และบ้านที่อยู่อาศัยแบบดั้งเดิม สภาพเงียบสงบ ปราศจากมลภาวะจากโรงงาน ไม่มีเรือสินค้า รกคั้ง และการจราจรทางน้ำอันสับสน เหมือนทางด้านปากแม่น้ำเจ้าพระยา ที่ตั้งโครงการเป็นช่วงที่แม่น้ำกว้างประมาณ 350 เมตร ริมฝั่งค่อนข้างตรง มีความลึกของระดับน้ำ 7.05 เมตร (จากการทำ Sounding Survey) ณ จุดห่างจากฝั่ง 30 เมตร ซึ่งมีความเหมาะสมในการทำเป็นที่จอดเรือได้ตลอดฤดูน้ำในแม่น้ำค่อนข้างสะอาด

การเดินทางโดยทางน้ำจากจุดที่ตั้งโครงการโดยใช้เรือเร็วขนาด 45-50 mp/200 hp จะถึงโรงแรมโอเรียนเต็ลในเวลาประมาณ 15 นาที และถึงพิทยานในเวลาประมาณ 90-120 นาที หรือไปบางปะอินในเวลา 60 นาที

ทางด้านการจราจรทางบก จากจุดที่ตั้งโครงการสามารถเข้ามาถึงฝั่งพระนคร โดยอาศัยสะพานกรุงธน สะพานพระปิ่นเกล้า และสะพานพระราม 6 ในอนาคต ทางโครงการจะสร้างสะพานคู่ขนานสะพานพระราม 6 และคู่ขนานกับสะพานกรุงธนช่วงถนนสุทธภัย หรือเทเวศร์ และแนวทางด่วนบางโคล่น-แจ้งวัฒนะ จะมีจุดตั้งชั้นลงที่ใกล้ที่สุดคือ บริเวณถนนพิษณุโลก หรือคลองประปา ทั้งสองจุดนี้จะใช้เวลาเดินทางประมาณ 10-15 นาที นอกจากนี้ทางโครงการยังมีโครงการตัดถนนคู่ขนานกับถนนจรัลสนิทวงศ์ขึ้นไปทางเหนือสะพานพระราม 6 อีกด้วย และสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ก็มีโครงการปรับปรุงบริเวณวังสุทธภัย ซึ่งอยู่เยื้องกับโครงการ BRM 1 ให้เป็นศูนย์การค้าขนาดใหญ่ในอนาคต จะเห็นว่าที่ตั้งของโครงการนี้มีความเหมาะสม สะดวกสบายทั้งทางน้ำ และทางบกเป็นจุดที่มีแนวโน้มของความเจริญในอนาคตสูงมาก ในขณะที่เดียวกันก็ยังมีสภาพของความสงบ และธรรมชาติอย่างครบถ้วน

## 2. ผู้บริหาร/เจ้าของโครงการ

เจ้าของโครงการคือ บริษัท ลีดา ดีเวลลอป  
เมนท์ จำกัด

ทุนจดทะเบียน 50,000,000 บาท

คณะกรรมการบริษัทฯ ประกอบด้วย

ดร.รชฎ	กาญจนะวณิชย์	ประธานกรรมการ
ดร.ประศาสน์	จันทราทิพย์	รองประธานกรรมการ
นางอาจารย์	หอมเศรษฐี	รองประธานกรรมการ
ว่าที่ ร.ท.อนิวรรณ	อารมย์สุข	กรรมการ
Mr.Heinz Joachim Hoffmann		กรรมการ
ดร.อภิชัย	จันทร์เสน	กรรมการ
ดร.โยธิน	อังกรวสพร	กรรมการ
นายกิตติ	ณัดสร้าง	กรรมการ
คุณหญิงสมศรี	วิจิตรานุช	ที่ปรึกษา
พล.ต.อ.พจน์	เกาชนันท์	ที่ปรึกษา

## 3. องค์ประกอบของโครงการ

ที่ดินทั้งหมด 9-3-61 ไร่ แบ่งประโยชน์ใช้

สอย ดังนี้

- ส่วนอาคารคอนกรีตเสริม 32 ชั้น	เนื้อที่	3-2-76 ไร่
- ทาวน์เฮ้าส์ 14 หน่วย		1-1-60 ไร่
- บ้านเดี่ยว 9 หน่วย		2-2-68 ไร่
- ส่วนกลาง		2-0-55 ไร่
รวม		9-3-61 ไร่

## (1) สาธารณูปโภค และส่วนประกอบของโครงการ

1.1 ถนนเข้าโครงการสร้าง 10 เมตร ผิวจราจร 7 เมตร ทางเข้า 3 เมตร พร้อมท่อระบายน้ำ บลูคั้นไม้ยืนต้น/ไม้ประดับ และจัดแต่งบริเวณ ให้สวยงาม และรื้อดินตลอดถนน



- 1.2 โทฟ้าประปาและการกำจัดน้ำเสียถูกต้องตามกฎหมาย และมาตรฐานทั่วไป โทศัพท์ทุกหน่วยจะมีโทศัพท์ผ่านศูนย์กลาง และเปิดจองสำหรับโทศัพท์สายตรง
- 1.3 ที่จอดรถ 5 ชั้น สามารถจอดรถได้ไม่น้อยกว่า 200 คัน ที่จอดรถนี้สามารถกั้นให้เป็นสัดส่วน และใช้ระบบเปิดปิดอัตโนมัติได้
- 1.4 ที่จอดเรือบนบก (Dry Dock) จอดได้ประมาณ 103-144 ลำ) และจอดในน้ำได้ไม่น้อยกว่า 30 ลำ พร้อมทั้งบริการการจอดเรือนำเรือลงน้ำ การซ่อมบำรุง
- 1.5 คลองขุดขนาดลึก 4 เมตร กว้าง 15-30 เมตร ยาว 100 เมตร พร้อมทั้งระบบประตูน้ำ เปิด-ปิด เพื่อกักน้ำในช่วงน้ำลด คลองนี้จะลดเลี้ยวเข้าไปได้ อาคารคอนกรีตมีเนียม สามารถนำเรือไปจอดเพื่อรับ-ส่ง ได้สะดวก และเพิ่มความสวยงามด้านทัศนียภาพ ในส่วนทาวน์เข้าสู่จะสามารถนำเรือไปจอดในอาคารได้เลย
- 1.6 ท่าขึ้น/ลงเรือ (Ramp) บริเวณส่วนในของคลอง 1 ท่าและด้านแม่น้ำติดกับ Pier อีก 1 สามารถนำเรือขึ้น/ลงได้ตลอดเวลา
- 1.7 ท่าเทียบเรือ (Pier) บริเวณ Marina ประกอบด้วย Pier กว้างประมาณ 1.5-2 เมตร ยื่นลงไปแม่น้ำ 30 เมตร และหักเลี้ยวขนานไปกับแม่น้ำอีก 50 เมตร บางส่วนของ Pier จะเป็นระบบทุ่นลอยตามระดับน้ำ เพื่อความสะดวกในการจอดและขึ้น/ลงจากเรือ ในบริเวณนี้อาจมีอาคารบริการและสถานีเติมน้ำมัน
- 1.8 ศาลาริมน้ำ สโมสรและภัตตาคาร ขนาดบรรจุ 60 คน 1 หลัง สำหรับพักผ่อน สันทนาการและจัดเลี้ยง มีทางเดินกันฝนจากอาคารหลัก
- 1.9 ส่วนด้านหน้าอาคารคอนกรีตมีเนียม/ริมน้ำ จะจัดในลักษณะสวนธรรมชาติร่มรื่น และสวยงามลดหลั่นตามระดับ มีระบบการให้น้ำและการระบายน้ำที่ดี
- 1.10 สนามเด็กเล่นในสวน พร้อมอุปกรณ์
- 1.11 สนามเทนนิส 2 สนาม บนคาบฟ้าอาคารจอดรถ พร้อมอุปกรณ์
- 1.12 สระว่ายน้ำ ขนาด 440 ตารางเมตร พร้อมสระว่ายน้ำของเด็ก บนคาบฟ้าอาคารจอดรถ
- 1.13 บริเวณวิ่งออกกำลังกาย (Jogging) บนถนนที่ร่มรื่น ปลูกไม้รอบละประมาณ 500 เมตร
- 1.14 ระบบเสอากาศที่วิรวม

(2) ส่วนอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ประกอบด้วย

- อาคารที่พักอาศัย รวม 29 ชั้น

เนื้อที่ก่อสร้าง 922 ตารางเมตร x 29 = 26,378 ตารางเมตร

เนื้อที่ที่อยู่อาศัย 800 ตารางเมตร x 29 = 23,200 ตารางเมตร

ขนาดของห้องมี 4 ขนาด คือ 150 ตารางเมตร 250 ตารางเมตร

และ 300 ตารางเมตร

เนื้อที่ส่วนกลาง 3 ชั้น (Podium) ประมาณ 1,570 ตารางเมตร

ประกอบด้วย

- Lift Lobby/Reception	150	ตารางเมตร
- Office	60	ตารางเมตร
- Machine room	80	ตารางเมตร
- Laundry	60	ตารางเมตร
- Central room	25	ตารางเมตร
- Driver's room	80	ตารางเมตร
- Maid Center	150	ตารางเมตร
- First-aid	45	ตารางเมตร
- Nursery	60	ตารางเมตร
- Library/sitting area/Bar	100	ตารางเมตร
- Health club (Sauna)	180	ตารางเมตร
- Barber/Beauty saloon	80	ตารางเมตร
- Meeting room	150	ตารางเมตร
- Games room	120	ตารางเมตร
- Manager's apartments	40	ตารางเมตร
- Others	190	ตารางเมตร

## (3) ทาวน์เฮ้าส์

จำนวน 14 หน่วย ขนาดที่ดินหน่วยละ 40 ตารางวา เป็นทาวน์เฮ้าส์ขนาด 3 1/2 (พร้อมคาคพ้า) กว้าง 6 เมตร ลึก 14 เมตร มีที่จอดรถเรือขนาด 3x6 เมตร ที่จอดรถ 2 คัน ห้องนอก 3-4 ห้อง ห้องพักผ่อน รับแขก ครัว คนใช้ ฯลฯ วัสดุอย่างดี ราคา 4.9 ล้านบาทต่อหน่วย

## (4) บ้านเดี่ยว

จำนวน 9 หน่วย เป็นดาวน์ใน 8 หน่วย ขนาดแปลงละ 100 ตารางวา และด้านริมน้ำ 1 แปลงขนาด 200 ตารางวา บ้านแต่ละหลังจะออกแบบให้ตามความพอใจของผู้จะซื้อ ภายในงบประมาณ 2.0 ล้านบาท สำหรับ 8 แปลงดาวน์ใน และ 4-5 ล้านบาท สำหรับแปลงติดแม่น้ำเจ้าพระยา

## 4. รูปลักษณะของสินค้า (Product Feature)

1. อาคารชุดสูง 29 ชั้น รูปวงรี ส่วนหนึ่งอยู่บนน้ำ อีกส่วนอยู่บนบก มีที่จอดรถส่วนกลางอาคาร 3 ชั้น และที่จอดรถในส่วนที่มีน้ำ
2. ทาวน์เฮ้าส์ 14-15 หลัง มีที่จอดรถ 2 คัน ที่จอดรถหนึ่งลาอยู่ทั้งในน้ำและบนบก
3. บ้านเดี่ยวจำนวน 8-9 หลัง อยู่เป็นเอกเทศ มีสวน และบริเวณบ้านของตนเอง และมีที่จอดรถด้วย
4. ภัตตาคารและสโมสร ตั้งอยู่บนส่วนที่เป็นน้ำสำหรับจัดงาน และจัดการแข่งเรือ รวมทั้งเป็นสโมสรพักผ่อนหย่อนใจของสมาชิก
5. มีสิ่งอำนวยความสะดวก ความสุข ความสนุกครบครัน รวมทั้งระบบการรักษาความปลอดภัยที่ยอดเยี่ยม แต่ไม่รู้ลึกอีกตลอด 24 ชั่วโมง

## 5. กลุ่มเป้าหมาย (Target Group)

- นักธุรกิจ ชาย หญิง
- อายุ 30 ปีขึ้นไป
- สถานภาพทางเศรษฐกิจ และสังคม ระดับ A B+
- ชอบออกสังคม นิยมความหรูหราทันสมัย ชอบความสะดวก

สภายรักธรรมชาติและปรารถนาความปลอดภัย

## 6. ตำแหน่งสินค้า (Product Positioning)

ที่พักอาศัยริมแม่น้ำเจ้าพระยา สำหรับผู้มีรสนิยมรักธรรมชาติ

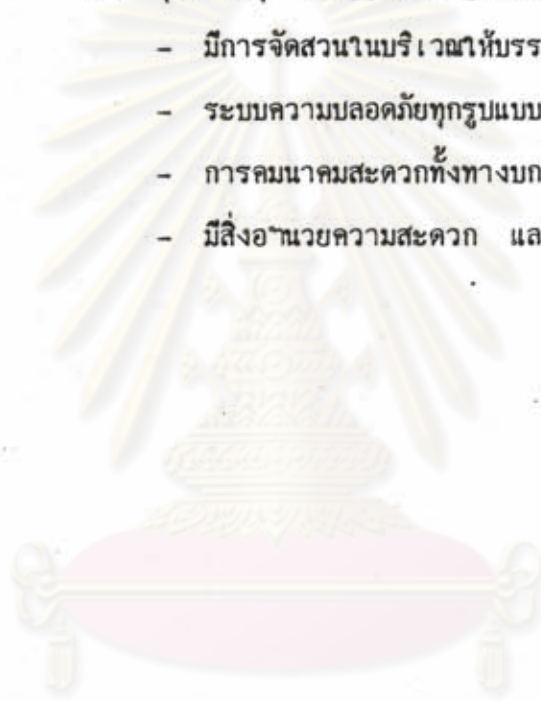
และพักผ่อนเล่นกีฬาทางน้ำ

## 7. จุดขาย (Unique Selling Point)

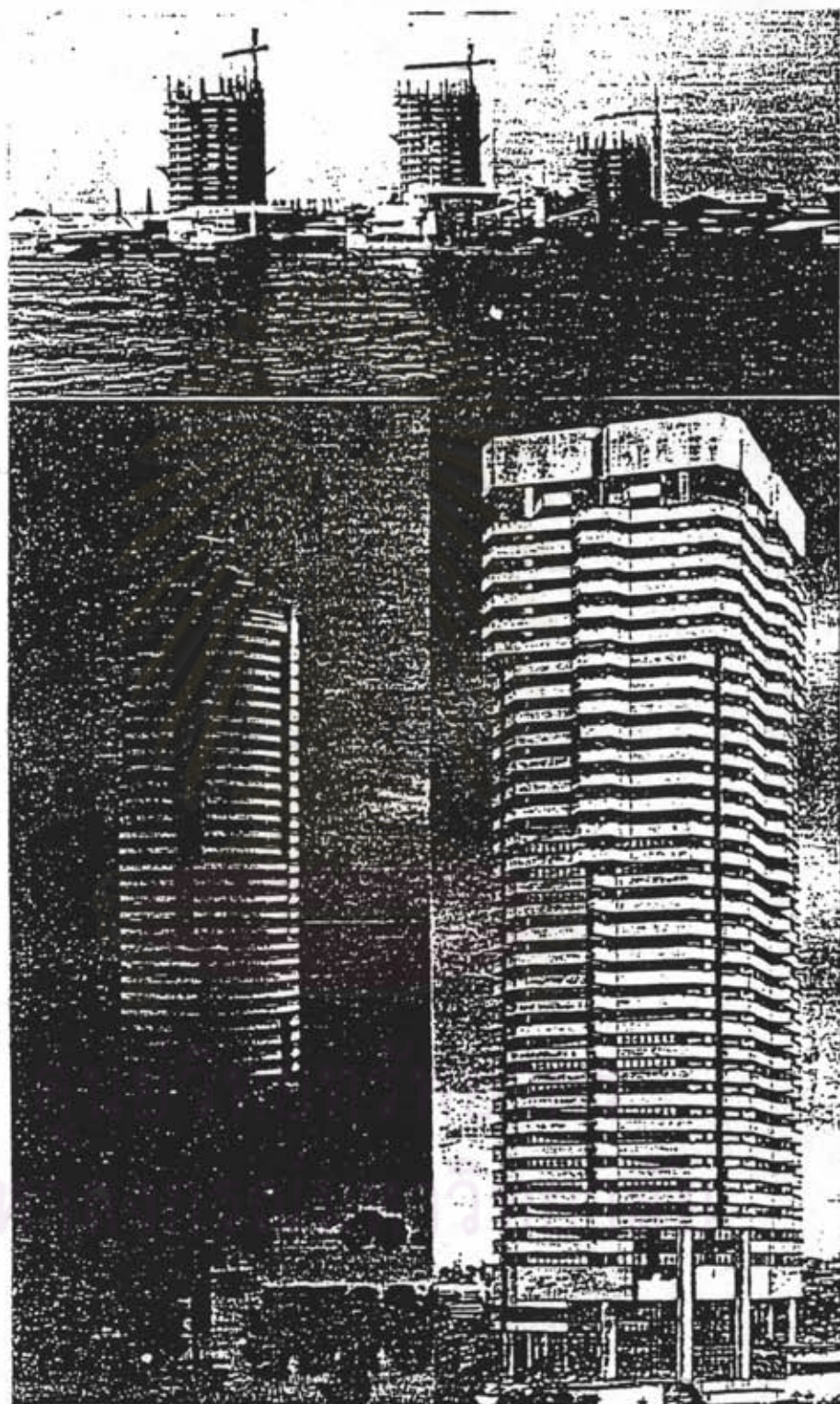
ตั้งอยู่ริมแม่น้ำ สามารถเล่นเรือได้ มีที่จอดเรือส่วนตัว

## 8. จุดสนับสนุน (Supporting Point)

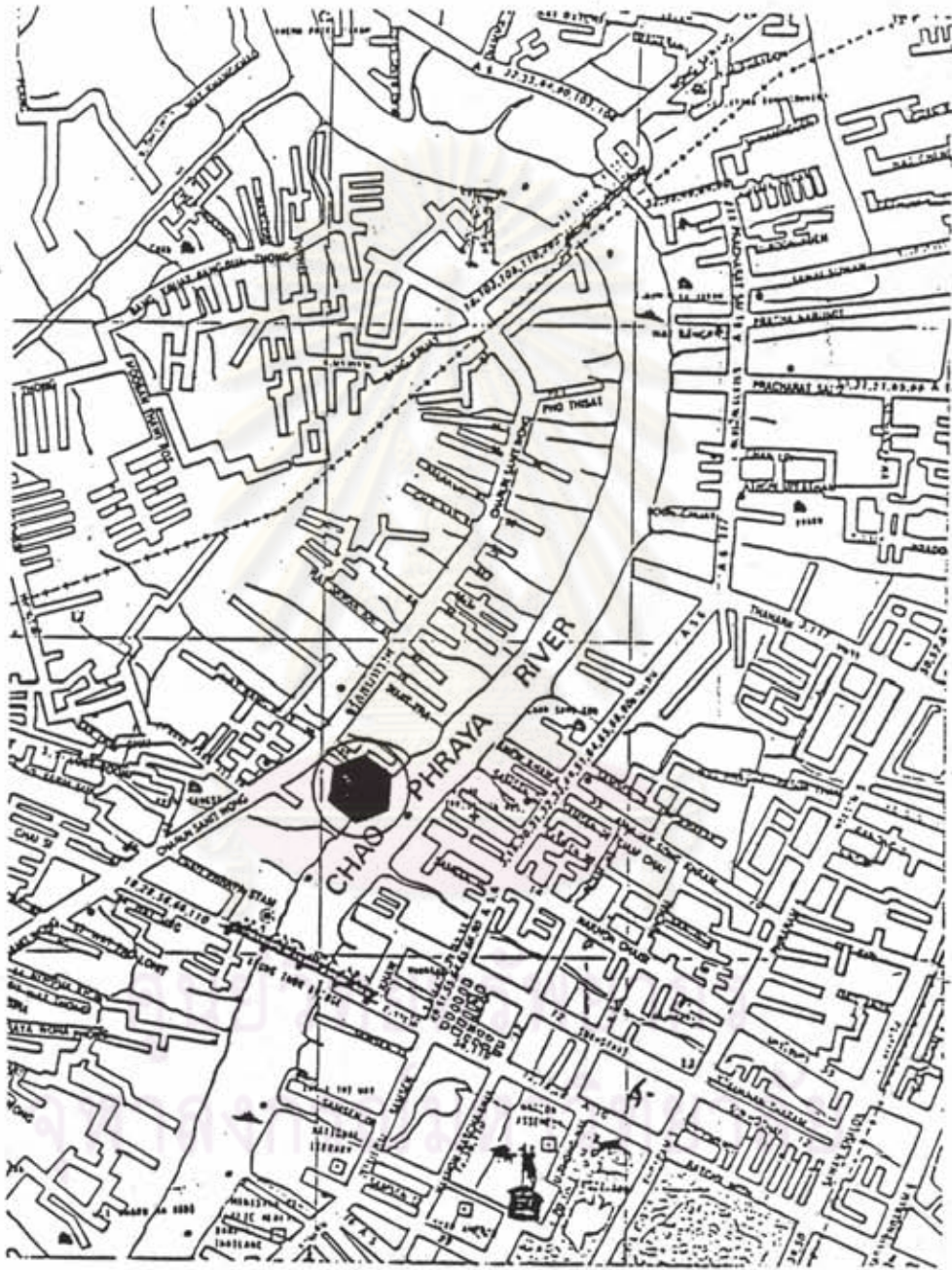
- มีการจัดสวนในบริเวณให้บรรยากาศธรรมชาติ
- ระบบความปลอดภัยทุกรูปแบบตลอด 24 ชั่วโมง
- การคมนาคมสะดวกทั้งทางบกทางน้ำ และอยู่ใจกลางเมือง
- มีสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการภายในโครงการ



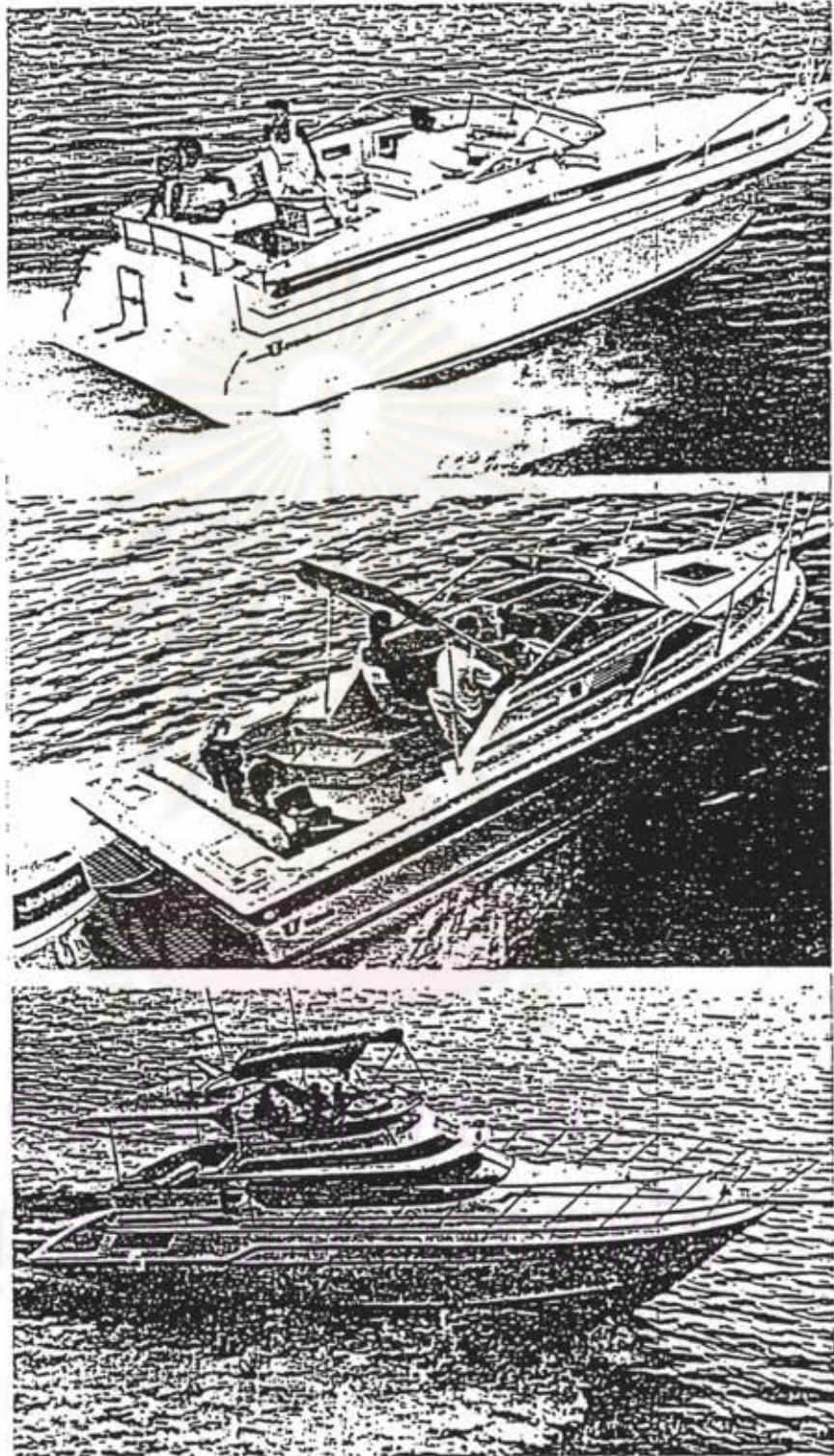
ศูนย์วิทยพัทยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



คอนโดมิเนียมริมแม่น้ำเจ้าพระยา



แสดงที่ตั้งโครงการ บางกอก ริเวอร์ มาร์น่า



เรือยนต์เร่กับรูปแบบบาทมของวตศษาดรมแมด้า

## ประวัติผู้เขียน

นายนั้นทิววัฒน์ พงษ์เจริญ เกิดวันที่ 29 มีนาคม พ.ศ. 2504 สำเร็จ การศึกษาปริญญาตรีจากคณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย และปริญญา โทการบริหารและมนุษยสัมพันธ์ Abilene Christian Univ., Texas, U.S.A. และ เข้าศึกษาต่อในหลักสูตรเคหพัฒนศาสตร์มหาบัณฑิต ที่จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เมื่อ พ.ศ.2531. ปัจจุบันทำงานในตำแหน่ง กรรมการผู้จัดการ บริษัท ภูมิทรัพย์ จำกัด, กรรมการผู้จัดการ บริษัท จันทบุรีอุดมทรัพย์ จัดสรรที่ดิน จำกัด, รองประธานฝ่ายบริหาร โรงเรียนไทยโปลีเทคนิค และ กรรมการบริษัท เรมิคอน จำกัด



ศูนย์วิทยพัทยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย